



13.02.2023

Asia/8

## § 100

### V 1.3.2023 Pitäjänmäen Pajamäentie 10 ja 12 ja lähialueiden asemakaavan muutos (nro 12793)

HEL 2020-013721 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pajamäki) korttelin 46045 tonttien 1 ja 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 22.11.2022 päivätyn piirustuksen nro 12793 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12793 kartta, päivätty 22.11.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12793 selostus, päivätty 22.11.2022, päivitetty Kylk:n 22.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.8.2022, täydennetty 22.11.2022
- 4 Liikennesuunnitelma 22.11.2022 (piir.nro 7229)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Kaavamuutoksen haku ja	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



13.02.2023

Asia/8

keskus rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee kahta liiketonttia (Pajamäentie 10 ja 12) sekä niiden vieressä olevaa katu- ja puistoaluetta Pajamäen keskustassa. Kaavamuutoksessa nämä tontit yhdistetään yhdeksi tontiksi merkinnällä AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Tontille mahdollistetaan rakentamista kahteen kerrokseen siten, että maantasokerrokseen sijoittuvat pääasiassa liike- ja/tai toimistotilat ja toiseen kerrokseen sijoittuvat asunnot. Tavoitteena on noudattaa Pajamäen keskustakorttelin alkuperäisiä kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia periaatteita liiketilojen sijoituksen ja rakennusten kerroskorkeuden osalta. Suunnitteluratkaisu perustuu maanomistajien kahdelle tontille teettämään viitesuunnitelmaan.

Yksikerroksinen liikerakennus osoitteessa Pajamäentie 12 on purettu kesällä 2022 ja tilalle mahdollistetaan kaavamuutoksella uusi kaksikerroksinen rakennus, jonka maantasokerrokseen tulisi liiketilaa päivittäistavarakaupalle ja toiseen kerrokseen asuntoja. Liikerakennus osoitteessa Pajamäentie 10 on tarkoitus säilyttää, ja sen toiseen kerrokseen mahdollistetaan kaavamuutoksella asuntojen rakentaminen jo myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti. Säilytettävän rakennuksen maantasokerrokseen sijoittuu apteekki, jonka asiakkaiden sisäänkäynti on järjestetty puiston puolelle. Liiketilojen huolto ja asukkaiden autopaikat sijoituisivat pihan puolelle maantasoon. Liiketonttien vieressä ja nyt katualueella sijaitseva paikoitusalue muutetaan kaavassa LP-alueeksi auto- ja pyöräpaikoitukselle ja liiketilojen edustalle muodostetaan riittävät aluevaraukset jalankululle ja pyöräilylle.

Kaavaratkaisu on tehty, koska se edesauttaa parempaa palvelutarjontaa alueella. Samalla on tavoitteena parantaa liikennejärjestelyjä tällä keskeisellä paikalla Pajamäen keskustassa.

Uutta asuntokerrosalaa on 600 k-m<sup>2</sup> ja liike-/toimistotilojen kerrosalaa 500 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja hankkeeseen on suunniteltu 8 kpl ja asukasmäärän lisäys on noin 15 henkilöä.



13.02.2023

Asia/8

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7229), jonka mukaan mm. Pajamäentien eteläistä jalkakäytävää on levennetty ja sen ajokaistaa kavennettu ja korotettu uudisrakennuksen, pysäköintialueen ja linja-autojen kääntöpaikan kohdalla.

Kaavaratkaisun toteuttamisella Pajamäen keskusta-alueelle rakennetaan uutta, modernia liiketilaa katutasoon ja uusia asuntoja nykyisille liiketonteille.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A2. Yleiskaavan kulttuuriympäristöt -liitekartassa (2002) koko Pajamäen alue on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävänä alueena. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan Pajamäen alueen pohjoispuolella on varaukset Patterimäen maanalaisia teknisiä tiloja sekä liikenteen ja teknisen huollon tunneleita varten. Nyt laadittu kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa maanalaisen yleiskaavan kanssa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi vaalien alueen omaleimaisuutta.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pajamäen ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1957 kaavamuutostontit kuuluvat Pajamäen keskustan rakennuskokonaisuuteen, jossa matalat, rapatut rakennukset tai rakennussiivet liike- ja palvelutiloineen reunustavat julkista tilaa asuntoalueen keskellä. Liiketilojen välisellä alueella kasvaa suuria mäntyjä ja alue on vuonna 1999 kaavamuutoksella muutettu puistoksi ja liitetty viereiseen Poutamäen puistolaueeseen. Tontilla Pajamäentie 10 on vuonna 1960 rakennettu kaksikerroksinen, harjakattoinen ja rapattu liikerakennus. Tontilla Pajamäentie 12 oli yksikerroksinen, lapekattoinen liikerakennus vuodelta 1960.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1957 ja 1960.

Liiketontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun rakentamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



13.02.2023

Asia/8

Liikennesuunnitelman mukaisista Pajamäentien liikennejärjestelyjen ja yleisen pysäköintialueen parannuksista aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (Alv 0%):

Katualueet	200 000 e
Johtosiirrot	20 000 e
Yhteensä	noin 220 000 e

Kiinteistöjen 46045/1 ja 2 maanomistajalle ei kaavaratkaisun johdosta koidu niin merkittävää hyötyä, että kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 (§ 310) mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle olisi tarvetta.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten ja muiden tahojen kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaisten kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat puistoalueella olevien vesihuoltolinjojen huomioimiseen kaavassa. Kaupunginmuseo totesi kannanotossaan, että maltillinen muutos on sopiva 1950-luvun lopulla suunnitellulle, hyvin alkuperäisenä säilyneelle Pajamäen alueelle. Kannanotossa mainitut vesihuoltolinjat eivät ulotu kaavamuutosalueelle eikä niihin ole tarkoitus kajota.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uuden liikerakennuksen työntymiseen nykyistä pidemmälle Pajamäentien suuntaan siten, että liikenneturvallisuus ja kaupunkikuva kärsii, jalkakäytävän kapeuteen uuden liiketilan kohdalla, korotettujen suojateiden ja turvallisempien pysäköintiratkaisujen tar-



13.02.2023

Asia/8

peeseen kaavamuutosalueen läheisyydessä, apteekin tavarankuljetuksen järjestelyihin, puiston säilyttämiseen nykyisessä laajuudessaan, kierrätysastioiden poistamiseen tarpeettomina sekä bussien ja kirjas-  
toauton pysäkkien sijoituksiin. Mielenpito on otettu huomioon kaavoitus-  
työssä ja liikennesuunnitelmassa mm. siten, että jalkakäytäviä ja puis-  
toraittia on levennetty liiketilojen kohdalla, nykyiset Pajamäentien suo-  
jatiet ja niiden välinen katuosuus päätepyssäkin kohdalla on korotettu  
ajonopeuksien vähentämiseksi, ja kierrätysastioiden tilalle on suunnitel-  
tu uusi polkupyöräpysäköinti. Kirjallisia mielenpitoja saapui 2 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.8.– 27.9.2022, mistä ilmoitet-  
tiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy,
- HSL
- HSY
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta  
saaduista viranomaisien lausunnoista.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen  
nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty  
kaavaselistuksen viimeisessä luvussa.

#### Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä  
olevasta asemakaavaselistuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet



13.02.2023

Asia/8

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12793 kartta, päivätty 22.11.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12793 selostus, päivätty 22.11.2022, päivitetty Kylk:n 22.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.8.2022, täydennetty 22.11.2022
- 4 Liikennesuunnitelma 22.11.2022 (piir.nro 7229)

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Hakemus 10.12.2020

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Kymp/Talouden tuki  
Kaavamuutoksen hakuja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunginmuseo  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Asemakaavoitus

## Päätöshistoria

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



13.02.2023

Asia/8

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 656

HEL 2020-013721 T 10 03 03

Hankenumero 0740\_74

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.11.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12793 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pajamäki) korttelin 46045 tontteja 1 ja 2 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o SKH Isännöinti Oy: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37322  
siv.nordstrom(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi  
Tiina Lepistö, projektipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 78380  
tiina.lepisto(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 27.04.2022 § 29

HEL 2020-013721 T 10 03 03

Päätös

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



13.02.2023

Asia/8

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12793 pohjakartan kaupunginosassa 46 Pitäjänmäki. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12793  
Kaupunginosa: 46 Pitäjänmäki  
Kartoituksen työnumero: 12/2022  
Pohjakartta valmistunut: 25.4.2022  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

#### Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi